

稳预期降成本 房贷利率仍具下行空间

新华社北京5月23日电《经济参考报》5月23日刊发记者梁倩、张莫采写的文章《稳预期降成本 房贷利率仍具下行空间》。文章称,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2022年5月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为4.45%,较4月下行15个基点。这是LPR新机制建立以来,5年期以上LPR下调幅度最大的一次。叠加此前监管部门“首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整”的政策,房贷利率下行将有更大空间。

业内人士表示,利率下降有利于降低刚需和改善性需求购房成本,结合前期部分城市已取消认房认贷的政策,房地产市场交易有望进一步改善。展望未来,促进房地产行业平稳健康发展,应进一步加大对购房者合理住房需求和企业合理融资需求的支持力度,做好风险管控。

5年期以上LPR 超预期下调15个基点

LPR下调预示着宏观调控政策将持续发力,切实助力稳增长。中国银行研究院研究员梁斯表示,本月1年期LPR保持稳定,5年期以上LPR下降15个基点,这是自LPR改革以来,首次出现1年期不调整、5年期以上调整的情况,并再次体现出结构性降息的特征,特别是5年期以上LPR不仅下调且降幅较大,超出市场预期。“5年期以上LPR下调将进一步引导金融机构下调中长期贷款利率,这有助于增加低成本资金对企业的吸引力,便于挖掘企业信贷资金需求,更好稳定企业生产及经营预期。”他说。

值得注意的是,5年期以上LPR是房贷利率定价基准,5年期以上LPR下行也将推动降低居民住房贷款负担。

此前人民银行、银保监会出台了《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》,提出首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。招联金融首席研究员董希淼表示,首套商业性房贷利率下限调整,针对的是新发放贷款,存量房贷不在调整之列。而此次5年期以上LPR下调15个基点,将进一步降低存量房贷利率,减轻大多数贷款购房者的负担,更好地提振居民消费意愿和消费能力。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,历史规律显示,助力楼市企稳回暖,需要房贷利率出现较大幅度下调,这意味着未来仍可能通过下调MLF利率直接带动5年期以上LPR报价进一步下行。

多地银行下调首套房贷款利率

本次5年期以上LPR报价下调15个基点叠加首套房贷款利率下限下调,可带动居民房贷利率更快下行,目前首套房贷款利率最低可至4.25%的水平。

《经济参考报》记者采访获悉,天津、郑州、苏州的部分银行已执行4.25%的首套房最低利率。天津一家商业银行工作人员表示,目前天津大部分银行首套房贷款利率均已调至最低4.25%,较年初的4.9%下降了65个基点。

郑州、苏州方面,部分股份制商业银行对于征信较好的客户,目前可做到首套房贷款利率4.25%。据苏州一位中介人士介绍,截至目前,苏州四大行基本执行首套房4.45%的利率水平,但部分小的商业银行首套房贷款利率可低至4.25%,在首套房贷款结清的情况下,二套房贷款利率基本为4.45%。

南京方面,首套房贷款利率虽未降至最低限,但已较此前有明显下降。据一位中介人员介绍,南京首套房贷款利率已从此前的4.8%-5.5%降至目前的4.45%-4.6%之间,二套房贷款利率也从5.0%-5.6%降至4.6%-4.8%之间。

房贷利率下调已成大趋势。贝壳研究院发布的数据也对此有所印证。2022年5月贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.91%,二套房利率为5.32%,分别较上月回落26个和13个基点,再创2019年以来新低。贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示,从当前银行实际执行的主流房贷利率来看,5月房贷利率下调空间进一步扩大,且首套房利率下调空间明显超过二套房。

易居研究院智库中心研究总监严跃进也认为,当前全国房地产的低利率可能并未见底,后续房贷利率还有进一步下调的可能。

稳楼市政策仍有发力空间

许小乐表示,利率下降有利于降低刚需和改善性需求购房成本,结合前期部分城市已取消认房认贷的政策,房地产市场交易有望改善,房价将加快筑底修复。

中原地产研究中心首席分析师张大伟也认为,2022年,房地产调控延续了2021年四季度的政策方向,随着信贷政策的稳定以及各地稳楼市政策的频繁发布,市场将逐渐开始接近成交底部。

展望未来,业内人士表示,房地产市场实现平稳发展对于我国宏观经济平稳发展十分重要。下一步,政策应从需求和供给两端给予购房者和房企资金以更大力度的支持,引导和推动房地产行业实现“三稳”目标。

4月29日召开的中共中央政治局会议提出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,优化商品房预售资金监管,促进房地产市场平稳健康发展。

植信投资首席经济学家连平表示,当前房地产市场仍在探底过程中。当前和未来一个阶段,有必要按照中央的政策要求,从需求和供给两端,针对各地房地产市场差异化特征,进一步推出有力度的政策举措,着力释放市场购房需求,促进房地产市场平稳健康发展。严跃进也认为,未来还应在房企融资方面,加大金融支持力度,降低房企中长期融资成本和经营成本。

连平还表示,商业银行对房企的资金支持有必要加大力度。年内已经有不少大型、优质的中央、国有房企通过增加开发贷款、并购贷款、发行债券等方式获得了相关金融资源的支持,但民营房企得到的政策支持相对有限,建议后续增加对优质民营房企的直接金融支持力度。



我国明确乡村建设行动路线图

新华社北京5月23日电(记者于文静、侯雪静)中办、国办印发的《乡村建设行动实施方案》23日对外公布,明确了乡村建设行动的路线图,确保到2025年乡村建设取得实质性进展,农村人居环境持续改善,农村公共基础设施往村覆盖、往户延伸取得积极进展,农村基本公共服务水平稳步提升,农村精神文明建设显著加强。

中央农办负责人表示,乡村建设是实施乡村振兴战略的重要任务,也是国家现代化建设的重要内容。党的十八大以来,农村人居环境整治三年行动如期完成,村庄基础设施显著改善,乡村面貌发生巨大变化。同时,我国农村基础设施和公共服务体系还不健全,往村覆盖、往户延伸还存在明显薄弱环节。制定出台方案,对扎实推进乡村建设行动、进一步提升乡村宜居宜业水平具有重要指导意义。

据介绍,方案提出了12项重点任务,可概括为“183”行动——“1”就是制定一个规划,确保一张蓝图绘到底。

“8”就是实施八大工程:道路方面,重点实施农村道路畅通工程;供水方面,重点强化农村防汛抗旱和供水保障;能源方面,重点实施乡村清洁能源建设工程,巩固提升农村电力保障水平;物流方面,重点实施农产品仓储保鲜冷链物流设施建设工程;信息化方面,推进数字技术与农村生产生活深度融合;综合服务方面,重点实施村级综合服务设施提升工程;农房方面,重点实施农房质量安全提升工程,加强历史文化名镇名村、传统村落、传统民居保护与利用;农村人居环境方面,重点实施农村人居环境整治提升五年行动,统筹农村改厕和生活污水、黑臭水体治理,健全农村生活垃圾收运处置体系。

“3”就是健全三个体系,实施农村基本公共服务提升行动,加强农村基层组织建设,深入推进农村精神文明建设。



▲5月23日,在杭州市临安区太阳镇太阳米种植基地内,种植户操作插秧机插秧。

近年来,浙江省杭州市临安区太阳镇党委政府立足当地特色生态资源,通过推进特色种养、成立“浙”里稻香党建联盟、助农产销联盟、打造浙西农夫市集等多种路径助推农业增效、农民增收、乡村发展,推动特色农业型美丽城镇创建,助力乡村振兴。

新华社记者 徐昱摄

◀5月23日,杭州市临安区太阳镇浪山村金桥甲鱼基地的养殖户捕捞了一只生长4年左右的生态甲鱼。

新华社记者 徐昱摄